



**PRIM'AWLA QORTI CIVILI  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 09 ta' Frar, 2017**

**Rikors Guramentat Nru: 1010/2006 AF**

**Edward sive Eddie Sciberras**

**vs**

**Joseph Satariano**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Edward Sciberras li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

L-attur Edward sive Eddie Sciberras huwa l-proprjetarju tal-fond li jinsab Numru 7, Adan House, Good Shepherd Avenue, Balzan.

Dan l-ahhar il-konvenut ghamel jew ippermetta li jsiru diversi xogholijiet strutturali il-proprjetà tiegħu, liema proprjetà tinsab fuq in-naha ta' wara tal-fond tal-attur, u fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet gew ikkagunati hsarat u danni lil u fil-proprjetà tal-attur.

Ai termini tar-rapport tal-perit Damian Vella Lenicker inkarigat mill-attur, il-konvenut irreka hsarat li jammontaw ghas-somma ta' sitt elef u sebgha u disghin Lira Maltin Lm6097, rapport hawn anness u mmarkat bhala Dok. A.

Il-konvenut waqt li jammetti li huwa l-kawza ta' dawn il-hsarat ma jridx jaccetta li jaghmel tajjeb ghal dawn id-danni u riparazzjonijiet.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni li soffra l-attur fil-proprjetà tieghu.
2. Tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' sitt elef u sebgha u disgha Lira Maltin Lm6097 jew kull somma ohra li tista' talvolta tigi likwidata mill-Qorti in linea ta' danni, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi.
3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur l-imsemmija somma ta' sitt elef u seba u disgha Lira Maltin Lm6097 jew kull somma ohra li tista' talvolta tigi likwidata mill-Qorti in linea ta' danni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri bonarji u l-mandat ta' inibizzjoni u bl-imghax legali.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Satariano li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament ir-rikors promotur huwa null u ghalhekk l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, stante li jonqos mill-formalitajiet rikjesti mill-ligi, u senjatament peress li l-oggett tal-kawza mhux imfisser f'paragrafi numerati separatament u dan kif jitlob tassattivament l-Artikolu 156 (1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. In oltre tonqos ukoll id-dikjarazzjoni ta' liema fatti esposti huwa jaf bihom personalment, u dan dejjem kif titlob

tassattivament il-ligi fl-istess Artikolu 15691)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhux il-legittimu kuntradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent stante li huwa m'ghandu l-ebda proprjeta' fl-inhawi tal-fond numru 7, Adan House, Good Shepherd Avenue, Balzan, u l-proprjeta' deskritta f'Dok. A prezentat mar-rikors mahluf bl-indirizz, dejjem skond l-istess Dok. A, No. 99/101, Birbal Road, Balzan tappartjeni lil terzi mhux lill-esponenti.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess ir-rikorrent ghandu jaghmel prova tad-dritt ta' proprjeta' minnu vantat fuq il-fond numru 7, Adan House, Good Shepherd Avenue, Balzan.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih stante li l-esponent bl-ebda mod ma kkawza xi danni lir-rikorrent u/jew lil proprjeta' numru 7, Adan House, Good Shepherd Avenue, Balzan, u ghalhekk lanqas ma jista' jinsab responsabbli ghall-istess, kif qed jippretendi r-rikorrent.

L-esponent jikkontesta bil-qawwa li huwa qatt "[ammetta] li huwa l-kawza ta' dawn il-hsarat" kif allegat gratwitament mir-rikorrent fir-rikors promotur tieghu.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar it-tieni e'ccezzjoni preliminari tal-konvenut.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut jagħmel tajjeb għad-danni li jgħid li ġew ikkawżati fil-fond proprjetà tiegħu konsegwenza ta' xogħlijiet li kienu qegħdin isiru ġewwa proprjetà viċin li huwa jgħid li tappartjeni lill-konvenut.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li m'huwiex il-legittimu kontraddittur għat-talbiet attriċi in kwantu li x-xogħlijiet li jilmenta dwarhom l-attur ma sarux fuq proprjetà li tappartjeni lilu personalment iżda lis-soċjeta Balzan Homes Limited.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti tal-każ, sa fejn huma rilevanti għall-eċċezzjoni li qiegħda tiġi deċiża llum, huma dawn. L-attur jispjega li sar jaf mingħand il-ġirien illi ser tiġi żviluppata proprjetà li tinsab fuq wara tad-dar tiegħu u għalhekk, ikkomunika mal-perit inkarigat minn dawn ix-xogħlijiet sabiex issir spezzjoni tad-dar tiegħu qabel jibda x-xogħol. Din l-ispezzjoni saret, b'dan illi fuq il-post aċċeda wkoll il-perit inkarigat mill-assiguratriċi tal-iżviluppatur ta' din l-art li sa fejn kien infurmat l-attur, kien il-konvenut. L-attur ikompli billi jgħid li riżultat ta' dawn ix-xogħlijiet ġew ikkawżati diversi ħsarat fil-proprjetà tiegħu. Fuq inkarigu tal-attur, il-perit Damien Vella Lenicker aċċeda fuq il-post u hejja rapport dwar dawn il-ħsarat. L-attur jispjega li meta nduna bil-ħsara li ġiet ikkawżata fil-proprjetà tiegħu, huwa beda jikkomunika mal-konvenut li dejjem tah x'jifhem illi huwa s-sid tal-iżvilupp in kwistjoni. Huwa jispjega li kelmu kemm il-darba u li l-konvenut saħansitra kien mar id-dar tiegħu sabiex jivverifika xi ħsarat kien hemm.

Il-konvenut jispjega li l-art li ġiet żviluppata ma tappartjenix lilu personalment iżda lis-soċjetà Balzan Homes Limited li tagħha huwa azzjonist u direttur. Huwa jgħid li dejjem aġixxa għan-nom tas-soċjetà imsemmija. Jispjega li ġieli tkellem mal-attur dwar il-kwistjoni u li anke mar fid-dar tal-konvenut flimkien mal-periti rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi vverifikat xi

hsara kien hemm. Għal din l-ispezzjoni kien hemm preżenti wkoll il-perit tal-assiguratriċi tal-kumpannija Balzan Homes Limited.

Kif spjegat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet *Burmarrad Commercials Limited vs Desmond Mizzi et*, deċiża fit-28 ta' Frar 2007:

*"b'relazzjoni ġuridika wieħed neċessarjament jifhem dak l-att jew pluralità t'atti konnessi li jimmiraw għall-produzzjoni t'effetti ġuridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn żewġ soġġetti jew aktar."*

Il-Qorti kompliet billi qalet,

*"Huwa ferm evidenti minn natura u l-kontenut ta' dawn l-aggravji illi dak li jitqies primarju li jiġi investigat hi x-xorta ta' relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet in kwantu minnha jrid imbagħad jirriżulta jekk l-appellanti kellux jitqies bħala l-legittimu kontradittur di fronte għas-soċjetà attriċi."*

Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet *Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et* deċiża fil-5 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell Inferjuri dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur. Dik il-Qorti sostniet li:-

*"Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti."*

*Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawliha obligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa, dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setghu iwasslu għall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-kaz -*

*illi l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza."*

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deciża fit-3 ta' Ottubru 2008 spjegat illi:

*"Min jeċċepixxi li hu mhux il-legittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."*

Mill-provi prodotti l-Qorti hija sodisfatta li l-konvenut m'huwiex is-sid tal-proprjetà fejn kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet li allegatament ikkawżaw ħsara fil-proprjetà tal-attur. Izda fil-fehma tal-Qorti dan m'huwiex biżżejjed sabiex il-konvenut jirnexxi fl-eċċezzjoni tiegħu. M'huwiex kontestat illi hadd aktar li jirrapreżenta lis-soċjetà Balzan Homes Limited ħlief il-konvenut ma kien ikkomunika mal-attur dwar din il-kwistjoni. Il-konvenut jikkontendi li huwa dejjem agixxa għan-nom tal-kumpannija li lilha jappartjeni l-iżvilupp in kwistjoni, izda, ma għab l-ebda prova konvinċenti quddiem din il-Qorti sabiex juri li huwa għab dan l-istat ta' fatt a konjizzjoni tal-attur. Minkejja li jsostni li l-proprjetà kellha sinjal bl-isem tas-soċjetà Balzan Homes Limited, qatt ma għab provi ta' dan. Mistoqsi, jekk mal-ħajt tal-iżvilupp kienx hemm fil-fatt sinjal li jaqra 'Satariano Developments' huwa l-ewwel jiċhad li seta' kien hekk izda fil-pront iżid li din jista' jkun saret meta kien barra minn Malta.

Fl-affidavit tiegħu l-konvenut jgħid illi meta gie mistoqsi, dejjem għamilha ċara li huwa kien qiegħed jidher għan-nom tal-kumpannija. Madanakollu, b'żieda mal-fatt illi m'huwiex

bizżejjed illi jgħid biss li kien ċar fi kliemu meta mistoqsi, il-konvenut ma kienx konsistenti fix-xhieda tiegħu meta mistoqsi jekk kienx informa lill-attur speċifikament li l-proprjetà ma tappartjenix lilu personalment. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt illi fl-udjenza tal-31 ta' Ottubru 2007 huwa xehed li kien persważ illi lill-attur kien ġieli semmilu lill-kumpannija Balzan Homes Limited, in kontro eżami u cioè fl-udjenza tat-13 ta' Novembru 2014 huwa donnu nesa x'qal fid-deposizzjoni preċedenti tiegħu u din id-darba qal li ma kienx ċert jekk fil-fatt kienx semma lill-kumpannija. Speċifikament jgħid illi *'Bil-ġurament ma nistax niftakar illi semmejtlu l-kumpannija.'* Il-konvenut iżid jgħid illi lill-attur qatt ma qallu li l-proprjetà hija tiegħu, iżda fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dan ma kienx bizżejjed. Ir-raġuni tiddetta li meta bniedem ikun qiegħed jiddiskuti kwistjoni ma persuna li dejjem ippreżenta ruħu bħala l-persuna responsabbli, il-bniedem ma jippretendix illi qiegħed jitratta ma din il-persuna għan-nom ta' kumpannija sakemm dan tal-aħħar ma jkunx ċar fi kliemu dwar il-fatt li m'huwiex qiegħed jidher fil-vesti personali tiegħu.

Il-perit Vella Lenicker ippreżenta kopja tal-polza tal-assigurazzjoni li ġiet mgħoddija lilu mingħand il-ġar tal-attur peress li dan tal-aħħar kien klijent tiegħu li wkoll isostni li l-iżvilupp in kwistjoni kkawżalu xi ħsarat. Minn dan id-dokument huwa ċar illi l-polza tal-assigurazzjoni kienet tgħajjat lis-socjetà Balzan Homes Limited iżda ma tressqet l-ebda prova quddiem din il-Qorti li dan id-dokument qatt ingħata lill-attur.

Rilevanti għall-kawża tal-lum huwa dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Legend Real Estate Limited vs Ron Chetcuti tal-20 ta' Ottubru 2003 fir-rigward ta' eċċezzjoni simili:

*"Huwa kellu definittivament u konvincevolment jipprova mhux biss li l-ftehim sar għas-socjeta` gestita minnu imma wkoll li fil-mument meta sar tali ftehim s-socjeta` appellata kienet konsapevoli tal-fatt illi hu kien qed jagixxi in rapprezentanza tas-socjeta` tiegħu. Dan hu abbondantement pacifiku fil-gurisprudenza tagħna.*

*"Hija haga minn lewn id-dinja li bniedem normalment jikkuntratta ghalih innifsu sakemm ma jindikax li qiegħed jikkontratta f'isem haddiehor jew jekk dan ma jindikax espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qiegħed jikkontratta f'isem haddiehor."* (Frank Cilia nomine -vs- Charles Scicluna", deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-27 ta' April 1992; "Anthony Caruana et - vs- John Magro et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999)."

Huwa prinċipju bażilari, li bħala regola persuna normalment tikkontratta għaliha nnifisha, cioè, f'isimha u fl-interess tagħha personali. Il-piż tal-prova li min ikkontratta għamel hekk f'isem haddiehor tinkombi fuq min jagħmel din l-allegazzjoni. Il-provi f'dan ir-rigward għandhom jintiżnu fid-dawl tar-regola li fin-nuqqas ta' provi jew anke fid-dubju l-mandat ma jistax jiġi preżunt, anzi għandu jiġi eskluż (Troplong 'Mandato' no. 50 ċitata fil-kollezzjoni Vol XLII.ii.203). Inoltre, għandu jiġi rilevat li l-ligi tesigi (artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili) li kull kuntratt u kull obligazzjoni għandha ssir u tiġi esegwita *'in buona fede'* (Martin Bonello et noe vs L-Avukat Dottor Patrick Spiteri et, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Mejju 2006).

Meħud in konsiderazzjoni dan kollu, il-Qorti m'hijiex disposta taqbel mal-argumenti mressqa mill-konvenut illi m'huwiex il-legittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. Minkejja li permezz tal-kawża tal-lum l-attur qiegħed jitlob danni akwiljani, huwa jibbaża l-pretensjonijiet tiegħu fuq il-ftehim illi jgħid illi ġie milħuq bejn il-partijiet fis-sens illi l-konvenut għandu jagħmel tajjeb għad-danni kkawżati fil-fond tiegħu. Kif diġà ngħad, din il-Qorti m'hijiex konvinta li l-konvenut espressament informa lill-attur li huwa kien qiegħed jidher għan-nom tas-soċjetà Balzan Homes Limited. Huwa għalhekk li ma jistax issa jippretendi li m'huwiex il-legittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. L-attur ma kellu l-ebda mod ragonevoli sabiex isir jaf li l-proprjetà kienet tappartjeni lill-kumpannija Balzan Homes Limited. Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-fatt illi kien il-konvenut stess li oppona għat-talba tal-attur sabiex tiġi msejha fil-kawża s-soċjetà li jgħid illi kien qiegħed jidher għaliha.



Tenut kont tal-kunsiderazzjonijiet kollha magħmula, din il-Qorti ssib illi l-konvenut huwa l-kontradittur legittimu għat-talbiet attriċi f'din il-kawża.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċhad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u tordna l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG